

## 鳥取市庁舎耐震改修及び一部増築案に関する 調査業務

---

第5回調整会議資料

日 時 : 2012.10.29(月)13:00-

場 所 : 鳥取市役所

議 題:

---

I. 変更案の概算工事費等

A 概算工事費

B 設計・監理費

C その他費用

① 質疑応答1

II. 検討内容について

D 工事期間中の駐車台数

② 質疑応答2

III. 今後の課題等

③ 質疑応答3

IV. 報告書について(確認状況)

④ 質疑応答4

V. 次回予定等

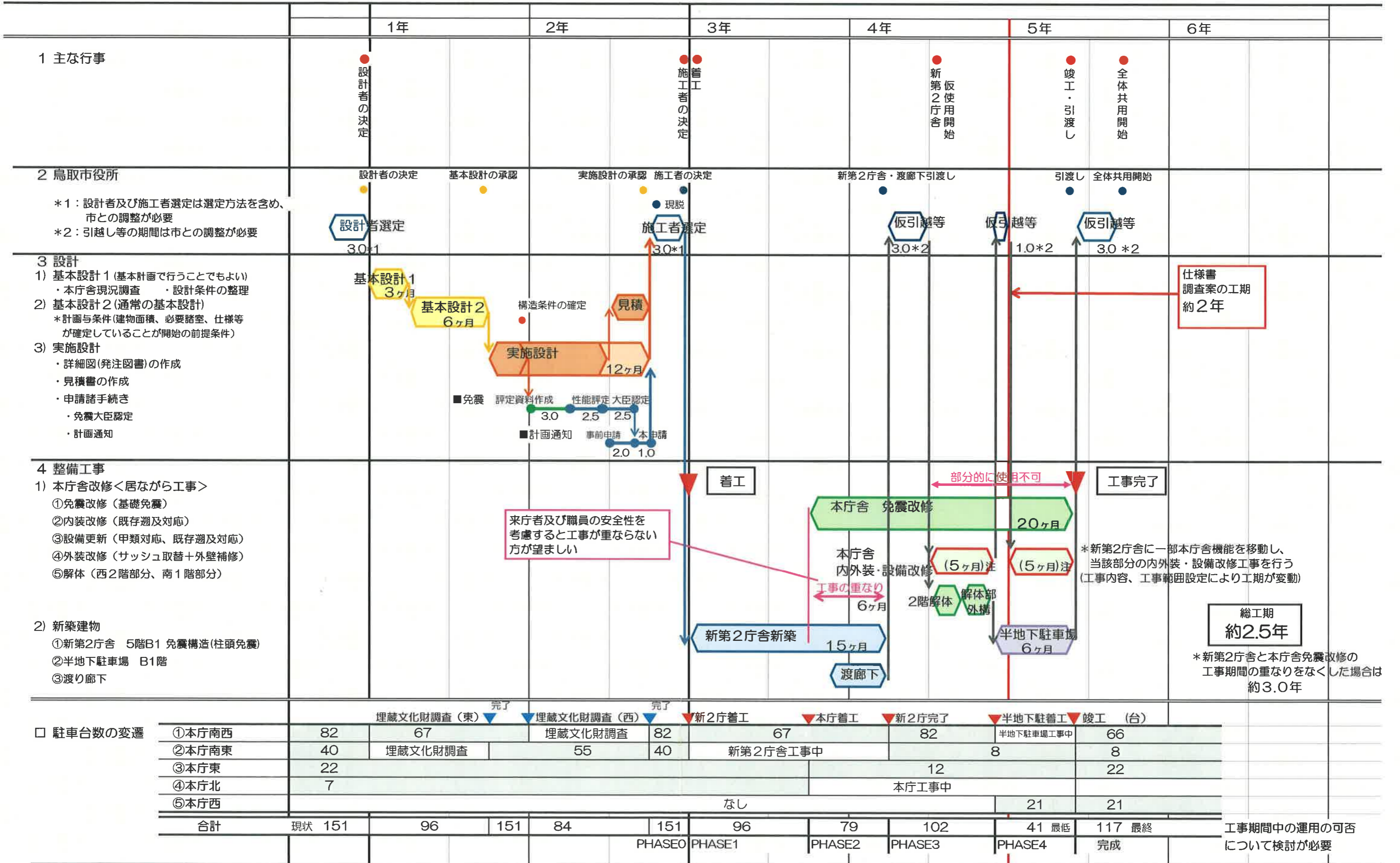
A 概算工事費		税込み
1. 既存本庁舎改修		11.8 億円
A1 免震改修	免震関連工事	9.1
A2 解体工事	西側2階部分(900㎡)北側1階(50㎡)	0.4
A3 外壁改修	サッシ取替え(カバー工法)等	1.1
A4 内装改修工事	既存廻り天井・壁改修等	0.5
M 設備改修・解体	免震継手、受水槽解体・新設、給排水盛替等	0.7
2. 新第2庁舎	RC造(免震構造)、B1階5階、4430㎡(地下約730㎡、地上3700㎡) 渡り廊下(S造、1層、L14m、有効巾1.8m屋根、壁あり)含む	15.7 億円
3. 半地下駐車場	S造、半地下 1600㎡、屋上広場	3.3 億円
4. 外構	屋外駐車場、舗装、植栽(計約2,600㎡)	0.2 億円
I. 変更案の概算工事費等		
■総工事費		31.0 億円
□総工事費に下記の工事は含まれておりません		
1 工事期間中の仮設駐車場整備	2 地中埋設物の解体撤去費	
□本庁舎改修工事に下記の工事費は見込まれておりません		
1 既存設備の機能劣化による修繕・改修・更新の費用	4 竣工図等の図面に記載のない設備等の撤去改修工事	
2 仮設工事、養生費及び夜間休日工事等の割り増し	5 計画条件にない改修工事一式	
3 機器の耐震固定及び配管類の耐震支持	6 工事期間中の引越しに伴う仮内装工事、設備工事等	
B 設計・監理費 ( )算出根拠		税込み
1 設計費		167.0 百万円
A1 本庁舎改修		
1)免震改修(実績人工数)		41.0
2)その他改修(旧告示1206号)		29.0
A2 新築建物		
1)新第2庁舎(告示15号)		80.0
2)半地下駐車場(告示15号)		17.0
2 監理費		56.0 百万円
A1 本庁舎改修		
1)免震改修(実績人工数)		10.0
2)その他改修(旧告示1206号)		13.0
A2 新築建物		
1)新第2庁舎(告示15号)		26.0
2)半地下駐車場(告示15号)		7.0
■設計・監理費合計		2.2 億円
C その他経費 (*1:鳥取市事務局より提供)		税込み
1 埋蔵文化財調査費*1	4,884㎡	1.3 億円
2 土壌汚染対策費(ヒ素)*1	19,000㎡	5.9
3 大規模改修費*1		2.2
4 下水道移設本設費*1		0.7
5 調査等(ボーリング調査、敷地測量、免震評定手数料等)		0.1
■その他経費 合計		10.2 億円
□ 総合計(A~C合計)		43.4 億円

# 【参考資料】市庁舎 建設費等一覧表

・本資料は、各庁舎発注の自治体ホームページより収集したものである

	三重県 鈴鹿市	山口県 岩国市	愛知県 西尾市	島根県 出雲市	東京都 青梅市	愛知県 犬山市	愛知県 刈谷市	福島県 福島市	東京都 町田市
構造種別	S造 一部SRC、RC造	SRC造 一部S造 免震構造	SRC造 免震構造	S造 集中制震構造	SRC造 一部S造 免震構造	S造 免震構造	SRC造 一部S造 免震構造	RC造 一部S、SRC造 免震構造	SRC造 S造、RC造
階数	B1F、15F	B1F、6F、PH1F	B1F、7F	B1F、7F	B1F、7F	B1F、7F	10F	11F	B1F、10F、PH1F
建築面積	4,300 m <sup>2</sup>	3,700 m <sup>2</sup>	4,500 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>	2,400 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	3,600 m <sup>2</sup>	7,700 m <sup>2</sup>
延床面積	26,800 m <sup>2</sup>	24,300 m <sup>2</sup>	18,300 m <sup>2</sup>	24,800 m <sup>2</sup>	22,100 m <sup>2</sup>	9,800 m <sup>2</sup>	25,600 m <sup>2</sup>	27,300 m <sup>2</sup>	41,500 m <sup>2</sup>
入札年月	H15.11	H17.09	H18.12	H19.11	H20.3	H20.3	H20.11	H20.11	H21.7
入札方式	一般競争入札	一般競争入札	一般競争入札		制限付き 一般競争入札	制限付き 一般競争入札	制限付き 一般競争入札	制限付き 一般競争入札	制限付き 一般競争入札
発注方式	分離発注方式	分離発注方式	分離発注方式		分離発注方式		分離発注 (建・電・管)	分離発注 (建・電・空・衛)	一括発注方式
建設工事費									
1 設計価格 (税込)	95.6 億円	80.3 億円	61.7 億円	68.7 億円	75.3 億円	34.3 億円	88.9 億円	95.3 億円	142.1 億円
単価	357 千円/m <sup>2</sup>	330 千円/m <sup>2</sup>	337 千円/m <sup>2</sup>	277 千円/m <sup>2</sup>	341 千円/m <sup>2</sup>	350 千円/m <sup>2</sup>	347 千円/m <sup>2</sup>	349 千円/m <sup>2</sup>	343 千円/m <sup>2</sup>
2 落札金額 (税込)	84.7 億円	78.5 億円	56.2 億円	65.0 億円	66.7 億円	31.2 億円	75.1 億円	84.4 億円	120.8 億円
単価	316 千円/m <sup>2</sup>	323 千円/m <sup>2</sup>	307 千円/m <sup>2</sup>	262 千円/m <sup>2</sup>	302 千円/m <sup>2</sup>	319 千円/m <sup>2</sup>	293 千円/m <sup>2</sup>	309 千円/m <sup>2</sup>	291 千円/m <sup>2</sup>
3 落札率	89%	98%	91%	95%	89%	91%	84%	89%	85%

D 整備手順及び工事期間中の駐車台数



■ 設計者選定までに終えておく必要がある事項

- 基本計画の策定
- ・本調査業務で今後の課題として記載する事項の検討

■ 今後整備工程で調整が必要な事項

- ①埋蔵文化財調査との整合
- ②下水管等、敷地内インフラ設備工事との整合
- ③庁内情報システム、防災システム、什器・備品等、別途工事との整合

# 口駐車台数の変遷1



■PHASE0 現況 151台



■PHASE1 新第二庁舎着工～本庁舎着工 96台

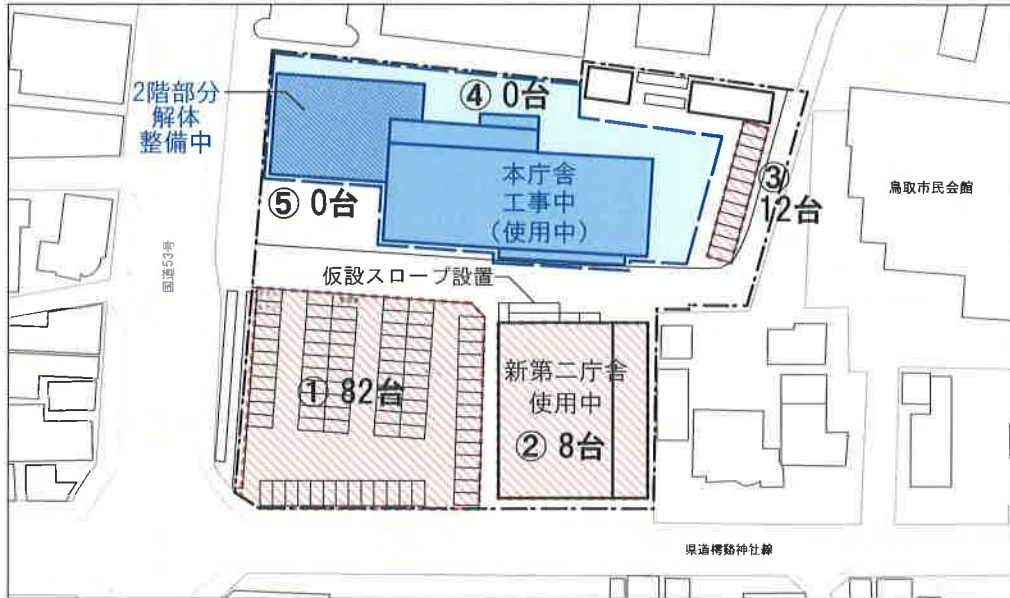


■PHASE2 本庁舎着工～新第二庁舎完了 79台

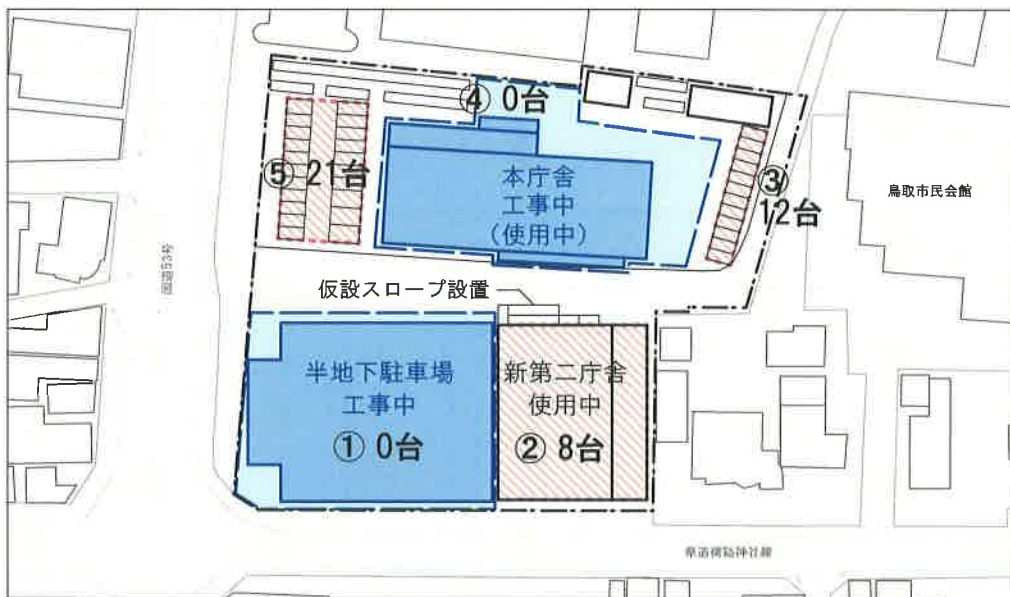
配置図 S=1/1500



## 口駐車台数の変遷2



■PHASE3 新第二庁舎完了～半地下駐車場着工 102台



■PHASE4 半地下駐車場着工～竣工 41台



■完成 竣工 117台

配置図 S=1/1500

### Ⅲ 今後の課題等

#### 1. 基本計画時に検討すべき事項(調査案で未検討と思われる項目)

##### 1) 建物ボリュームにかかる事項

###### 課題1: 施設規模についての検討がされていない

- ・ 新第2庁舎の面積規模(計画全体の面積規模)設定について検討が必要  
(根拠がないまま、現状の本庁舎と第2庁舎の面積で機能上問題ないことを前提として、新第2庁舎の面積規模が決められているため、裏づけなしに計画を進めると破綻する可能性がある。  
(現状の平面、家具レイアウト等を勘案すると必要面積を満足していないように思われる。)
- ・ 本庁舎の甲類対応のため、自家発電設備等は本庁分の容量を見込んだものを設置する必要があり、当該部分の面積の割り増しが必要。
- ・ 防災機能の500㎡の面積根拠も明確でないため、具体的な活用方法の検討を行い、面積規模の再設定を行う必要がある。
- ・ 現本庁および現第2庁舎ともに廊下や車椅子トイレ、階段等のバリアフリー対応が十分でないため当該部分の面積も割り増す必要がある。

###### 課題2: 駐車台数が現状維持できない

- ・ 駐車台数117台で運用上問題ないか精査が必要  
117台で不足する場合は駐車方式の変更等について検討が必要

###### 課題3: 駐車場に求められる機能の検討が不十分

- ・ 有効階高の設定が2.3mとなっているが、サービス車両(宅急便等のトラック)の搬入ルートの設定とあわせて再検討が必要
- ・ 車廻し、タクシー寄り付き、バスの寄り付き等についての検討が必要(駐車台数に影響)
- ・ 新第2庁舎東側の半地下駐車場へのスロープの右折進入など構内の車両動線についても問題が多いため再検討が必要

##### 2) 建物性能に係る事項

###### 課題4: 環境性能の方針立てがなされないまま本庁の改修計画がされている

- ・ 環境性能を包括的にあらわす指標(PAL、CASBEE等)により、目標性能を設定する必要がある。  
(本庁の現状の環境性能を把握し、問題がある場合は改善が必要)
- Ex1 本庁で一定レベル以上の断熱性能を確保するにはサッシのみの改修など外装材の断熱性能を部分的に高めても効果が少ない。環境性能を向上するには、あわせて屋上及び外壁の断熱性能を高める必要がある
- Ex2 本庁は1ヶ所の空調機からのダクティングによる全館空調方式となっているが、運用面、省エネ面で問題があると言わざるを得ない。耐用年数が数年残ることとなるが、本整備工事にあわせ、個別空調方式等、運用、省エネ面で有利な方式への全面改修を行うことが望ましい

###### 課題5: BCPの方針立てがなされていない

大規模災害時におけるインフラ断絶時の自立機能の設定や具体的な役割について方針立てが必要

##### 3) 周辺道路、施設との関係

###### 課題6: 市民会館を含めた動線の検討がされていない

- ・ 市民会館の歩行者及び車両動線、駐車場を含めた計画の検討が必要

---

#### 4) 工事期間中の庁舎利用

---

##### 課題7: 工事期間中の庁舎および市民会館の運用の可否についての検討が不十分

- ・ 工事期間中の概略の仮設計画などを行い、庁舎及び市民会館を運用することが出来るかどうか確認が必要
  - ・ 工事期間中、大幅に減る駐車台数でも運用が可能かどうか検討が必要
- 

---

## 2. 基本計画時に調査すべき事項

---

### 本庁舎の非構造部材、設備の現状の強度(仕様)の調査

- ・ 構造体以外の耐震性能(建築非構造部材:A類、建築設備:甲類)の確保のためにはどこまで改修が必要かを把握するための現状調査が必要。(調査会社や設備メーカーによる強度調査等)
- 

## 3. その他 基本計画時に検討すべき事項

---

### 全面建て替え案の検討

- ・ 変更案の建設費とその他経費を考慮すると、同等の費用で、本庁舎と新第2庁舎の面積を合計した面積規模の建物を新第2庁舎と同様の建物性能で建設できる可能性が高い(ヒ素対策費は大幅に削減可能)。
  - ・ 全面的に建て替えを行った場合、下記のようなメリットが考えられる。全面建替え案についても検討を行い、当該変更案との比較検討を行うべきと考える。
    - ①建築面積を抑えた計画とすれば駐車場を平駐車で150台確保できる可能性がある
    - ②本庁舎の環境性能を向上しようとすると、更に費用がかかるが、全面新築であれば追加の費用は不要(ランニングコストも低減できる)
    - ③新築建物なので機能的で使いやすい執務エリアを計画することが可能
    - ④工事期間が短くなる、工事エリアを狭くすることができる、など、工事による来庁者及び職員への影響を低減することができる。
    - ⑤工事中の引越しによる、部署の移動などがなくなり、来庁者の混乱や職員の負担を低減できる。
    - ⑥駐車場を通常の平駐車的方式とすれば、将来の増築用地として利用することも可能
-



## IV報告書について 説明状況の確認

### 鳥取市庁舎耐震改修及び一部増築案に関する調査業務

凡例 ○: 確認済

#### 目次

#### I 鳥取市庁舎耐震改修及び一部増築案の調査

1. 調査案の概要
  - 1-1 調査案の概要 ○仕様書に記載の内容+調整会議にて追加になった事項  
(地下駐車場の階高、渡り廊下の仕様等)を記載
  - 1-2 調査対象敷地範囲 ○敷地図(都市計画道路、市民会館含まず)
  - 1-3 整備建物の耐震性能 ○I類A類 甲類
  
2. 現本庁舎の現状 ○調査案に係る事項についてを記載
  - 2-1 建築関連
  - 2-2 電気設備
  - 2-3 空調設備
  - 2-4 給排水衛生設備
  - 2-5 法的適合(既存不適格等)
  - 2-6 老朽化(大規模修繕) ★事務局にて提供の一覧表の項目を掲載
  
3. 調査案の検証(課題の整理) ○調整会議にて提示した内容を記載
  - 3-1 本庁舎の改修
    - 1) 免震工法(柱頭免震) ○地下設備諸室が活かさない
    - 2) 既存遡及 ○広範囲の内装改修が必要 当該工事中は使えない
    - 3) 南側増築部分の解体 ○要解体
    - 4) 設備耐震性能甲類を満足するにあたり ○満足できない部分あり
  - 3-2 新第2庁舎および半地下駐車場
    - 1) 駐車台数 ○駐車台数 117台(33台不足)
    - 2) 半地下駐車場の階高設定 ○有効高さが確保できない
  
4. 調査案の検証結果 ○整理表を作成  
(工期の想定、概算工事費の積算不可)

凡例 ○:確認済 ●:今回提示

## II 計画案(変更案)の検討と今後の課題

## 1. 変更案の検討

- 1-1 本庁舎の改修 ○調整会議にて提示した内容を記載
- 1) 本庁舎の免震工法(基礎免震) ○基礎免震に変更し、地下設備諸室を活かす
- 2) 執務室の内装工事 ○新第2庁舎に仮移転を行い工事
- 1-2 新第2庁舎及び半地下駐車場 ○調整会議にて提示した内容を記載
- 1) 駐車台数(与条件の変更) ○台数変更 117台とする
- 2) 半地下駐車場の階高設定の見直し ○見直し案を提示
- 1-3 変更案の整理
- 1) 整理表 ○1-1～1-2の項目整理表

## 2. 変更案の概算工事費等

## 2-1 変更案の工事費及び設計・監理費

- 1) 工事費 ●各工事 大項目毎の金額を記載  
現段階で工事費に見込めない工事項目を記載
- 2) 設計・監理費 ●告示15号等に準拠して算出

## 2-2 その他費用(庁舎整備期間中に必要な費用) ★●事務局からの提供資料を記載

- 1) 埋蔵文化財調査費
- 2) 土壌汚染対策費(ヒ素処分費)
- 3) 大規模改修費
- 4) 下水道管移設本設費
- 5) 調査費等

## 3. 代替案の整備工程 ○設計工程+工事工程 ●工事期間中の駐車台数の遷移も記載

## 4. 今後の課題

## 4-1 基本計画時に検討すべき事項(調査案で未検討と思われる項目)

- 1) 建物ボリュームにかかる事項 ●面積規模について
- 2) 建物性能にかかる事項 ○●設定が必要な建物性能について項目を記載
- 3) 周辺道路、施設との関係 ●市民会館への動線
- 4) 工事期間中の庁舎利用 ●工事期間中の庁舎および市民会館の運用
- 4-2 基本計画時に調査すべき事項 ●現状建物の強度調査
- 4-3 その他 基本計画時に検討すべき事項 ●全面建替案